

139013 - حكم التأجير المنتهي بالتمليك مع اشتراط الصيانة على المستأجر

السؤال

ذهب لشراء سيارة من أحد معارض السيارات ، بنظام : "التأجير المنتهي بالتمليك" وكان من بند العقد : أن نفقات الصيانة خلال مدة التأجير تكون على المستأجر ، وليس على المعرض ، فهل هذا جائز ؟

الإجابة المفصلة

عقد الإيجار المنتهي بالتمليك ، له صور ، منها الجائز ، ومنها الممنوع . ومن الصور الجائزة : أن يقترن بعقد الإيجار وعدٌ بالبيع ، ثم إذا انتهت الإيجارة أجرى الطرفان عقد البيع بما يتفقان عليه من الثمن ، فهذا جائز .

ومنها : أن يقترن عقد الإيجار بعقد هبة للعين معلقاً على سداد كامل الأجراة ، أو بوعد بالهبة بعد سداد كامل الأجراة ، فهذا جائز . ويشترط في جميع الصور الجائزة أن تكون الإيجارة حقيقة ، غير ساترة للبيع ، فيكون ضمان السلعة المؤجرة أي السيارة أو العقار على المؤجر (الشركة) ، لا على المستأجر ، وكذلك نفقات الصيانة تكون على المؤجر لا على المستأجر طوال مدة الإيجارة ، وهذا بخلاف البيع ، فإن الضمان فيه والصيانة كلها على المشتري ، لأنه يملك السلعة بمجرد العقد ، ويكون ضمانها عليه إذا استلمها .

وفي حال اشتعمال العقد على تأمين العين المؤجرة فيجب أن يكون التأمين تعاونيا إسلاميا لا تجاريا ، ويتحمله المالك المؤجر وليس المستأجر ، سواء كان التأمين شاملاً أو جزئياً؛ لأن ضمان العين المؤجرة عليه لا على المستأجر ، ولا يضمنها المستأجر إلا إذا حصل منه تعدٌ أو تقصير .

فتحصل من ذلك أنه يشترط لصحة العقد أمور :

- 1- أن يكون ضمان العين على المالك لا على المستأجر .
- 2- أن تكون الصيانة - غير التشغيلية - على المالك خلال مدة الإيجارة كلها .
- 3- أنه لا يجوز إلزام المستأجر بالتأمين ، بل التأمين على المالك .

وهذه الأمور جاء منصوصاً عليها في قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي ، وسبق نقله في جواب السؤال رقم (97625) .

ومما ورد فيه بشأن الصيانة : " تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر لا على المستأجر طوال مدة الإيجارة " .

وأما الصيانة التشغيلية ، ويراد بها ما تحتاجه الآلة للاستمرار في العمل كالزيت ونحوه ، فهذه تكون على المستأجر .

وقد ذهب بعض العلماء - وهو رواية عن الإمام أحمد ، كما في "المغني" (5/311) - إلى أنه يجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر أن يكون ضمان العين المؤجرة عليه ، فلعل المعرض قد استفتي من أفتاه بهذا القول .

وهذا القول مخالف لما اعتمدته مجمع الفقه الإسلامي كما سبق ، ومخالف أيضاً لما عليه جمهور الفقهاء .

قال في "درر الحكم شرح مجلة الأحكام" (1/514) : " إذا شرط الضمان على المستأجر في حال تعيب أو هلاك المأجور بلا تعد ولا تقصير ، أو شرط رد المأجور إلى المؤجر بلا عيب تكون الإيجارة فاسدة " انتهى .

وصرح المالكي أيضاً بفساد الإيجار عند اشتراط الضمان على المستأجر . ينظر : "المدونة" (3/450) ، "بلغة السالك" (4/42) .

وقال في "المغني" (5/311) : "فإن شرط المؤجر على المستأجر ضمان العين ، فالشرط فاسد ; لأنَّه ينافي مقتضى العقد . وهل تفسد الإيجارة به ؟ فيه وجهان ، بناء على الشروط الفاسدة في البيع . قال أحمد فيما إذا شرط ضمان العين : الكراء والضمان مكروه . وروى الأثرم ، بإسناده ، عن ابن عمر ، قال : لا يصلح الكراء بالضمان . وعن فقهاء المدينة أنهم كانوا يقولون : لا نكتري بضمان ، إِلا أَنَّه مِنْ شَرْطٍ عَلَى كَرِيْ أَنَّه لَا يَنْزَلُ مَتَاعَه بَطْنَ وَادٍ ، أَوْ لَا يَسِيرُ بِهِ لَيْلًا ، مَعَ أَشْبَاهِ هَذِهِ الشُّرُوطِ ، فَتَعْدِي ذَلِكَ ، فَتَتَلَفَّ شَيْءٌ مَا حَمَلَ فِي ذَلِكَ التَّعْدِي ، فَهُوَ ضَامِنٌ ، فَأَمَّا غَيْرُ ذَلِكَ ، فَلَا يَصِحُ شَرْطُ الضَّامِنِ فِيهِ ، وَإِنْ شَرْطَهُ لَمْ يَصِحْ شَرْطًا "انتهى .

والعلة التي من أجلها حكم العلماء بفساد الإيجارة إذا تم الاتفاق مع المستأجر على أن ضمان العين المستأجرة عليه : أن تكاليف هذا الضمان مجهولة ، فقد يتتكلف الكثير أو القليل من المال ، أو لا يتتكلف شيئاً ، حسب الأعطال التي تحصل للسيارة ، وهذه الجهة تفسد العقد ، لأن من شروط صحة عقد البيع - وكذلك الإيجارة - : علم المؤجر والمستأجر بالأجرة المدفوعة .

جاء في "الموسوعة الفقهية" (1/286) : "ولا يجوز اشتراط صيانة العين على المستأجر ، لأنَّه يؤدي إلى جهالة الأجرة ، فتفسد الإيجارة بهذا الاشتراط باتفاق المذاهب "انتهى .

ولهذا ، فالذي يظهر لنا رجحانه - والله أعلم - هو ما ذهب إليه جماهير العلماء ، وهو المعتمد عند أئمة المذاهب الأربع ، وبه صدر قرار المجمع الفقهي : أن صيانة العين المستأجرة يجب أن تكون على المؤجر ، ولا يجوز أن يلزم بها المستأجر ، وهذا من الأمور التي تميز عقد الإيجارة من البيع .
والله أعلم .